PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

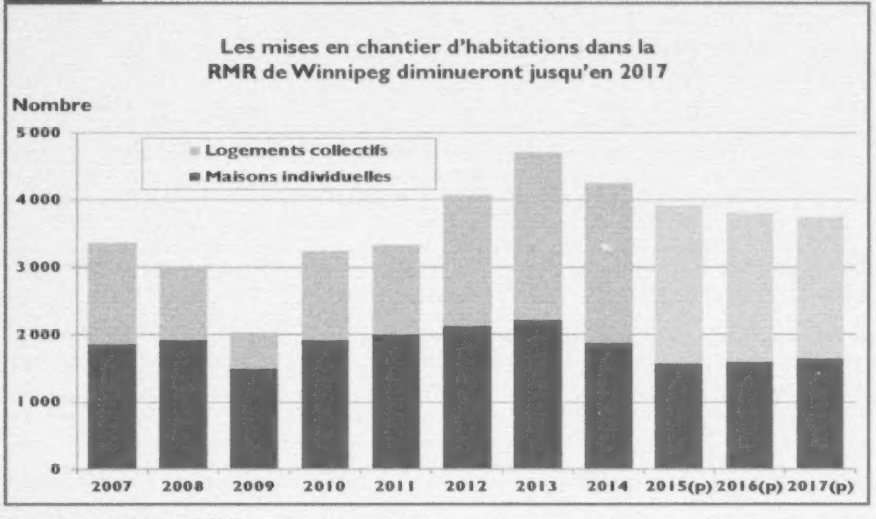
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations diminueront jusqu'en 2017 en raison du niveau élevé des stocks.
- Les mises en chantier de logements collectifs diminueront, alors que celles de maisons individuelles augmenteront en 2016 et en 2017.
- Les ventes et les prix sur le marché de la revente progresseront modérément.
- Les taux d'inoccupation augmenteront jusqu'en 2017, car l'offre s'accroîtra et la demande faiblira.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Winnipeg diminueront jusqu'en 2017



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : le repli de la construction dans le segment des logements collectifs annulera l'accélération de l'activité du côté des maisons individuelles

4 Marché de la revente : les ventes progresseront au même rythme que la population et l'emploi

5 Marché locatif : taux d'inoccupation franchira la barre des 3 % d'ici 2017

6 Tendances économiques : l'emploi progressera durant la période à l'étude

8 Tendances en bref

10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le repli de la construction dans le segment des logements collectifs annulera l'accélération de l'activité du côté des maisons individuelles

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg sont en voie de se fixer à 3 925 à la fin de 2015 – un total de 7,6 % inférieur à celui relevé à la fin de 2014. Cette baisse est surtout attribuable au segment des maisons individuelles. Les mises en chantier d'habitations continueront de diminuer en regard du sommet atteint en 2013 durant la période à l'étude, car l'accroissement des stocks de logements collectifs incitera les constructeurs à réduire leur production, ce qui annulera la légère hausse d'activité observée dans le segment des maisons individuelles. Tout compte fait, les constructeurs devraient commencer 3 800 unités en 2016 et 3 750 unités en 2017.

Il y a eu un revirement de la croissance de l'emploi dans la RMR de Winnipeg en 2015, grâce aux gains dans les secteurs de la construction et des services. La croissance de l'emploi demeurera positive au cours de la période visée par les prévisions, mais elle devrait être plus modeste qu'en 2015. La faiblesse du dollar canadien et le redressement de l'économie américaine favoriseront les exportations du secteur de produits fabriqués et contribueront ainsi aux gains dans ce secteur. Cependant, une baisse des mises en chantier d'habitations et l'achèvement d'ensembles importants modéreront la croissance de l'emploi dans le secteur de la construction, car une partie des gains sera annulée par l'augmentation des dépenses d'infrastructure. Après avoir monté de 17 % en 2014, le solde migratoire se repliera, mais restera tout de même près de sommets historiques. Même si la demande de logements diminuera un peu en raison du ralentissement de la croissance de l'emploi et de la baisse de la migration, les stocks devraient augmenter, surtout dans le segment des logements collectifs, où le nombre exceptionnellement élevé d'unités en construction sera bientôt achevé. De plus, le volume d'inscriptions sur le marché de la revente demeurera supérieur à son niveau de la décennie précédente, ce qui créera une concurrence avec les segments des maisons individuelles et des logements collectifs. Sous l'effet de ces facteurs, les constructeurs réduiront leur production, d'où une diminution modérée des mises en chantier dans leur ensemble durant l'horizon prévisionnel.

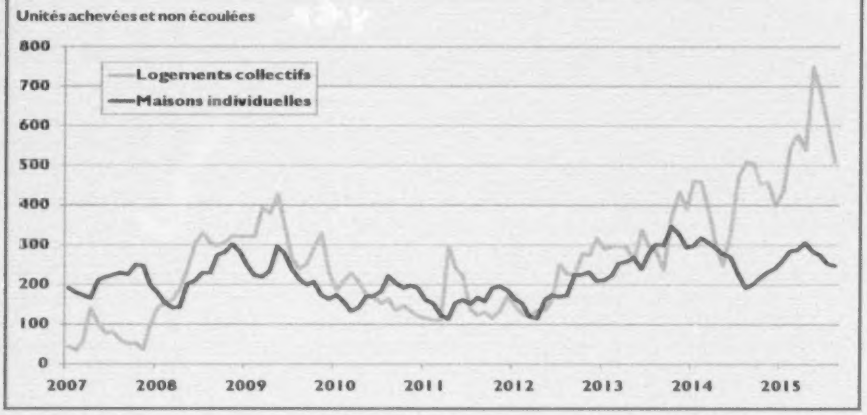
Étant donné l'accroissement des stocks et la concurrence accrue livrée par le marché de la revente, les constructeurs de maisons individuelles de Winnipeg auront réduit leur production de 16 % et coulé les fondations de 1 575 unités en 2015. Les deux baisses annuelles consécutives du nombre de mises en chantier entraîneront une réduction des stocks de logements achevés et non écoulés, ce qui incitera les constructeurs à accélérer légèrement leur cadence de production en 2016 et à couler les fondations de 1 600 unités. Selon les prévisions, la croissance continue de l'emploi et la forte migration soutiendront une modeste augmentation de la production en 2017, à 1 650 logements.

La construction de maisons individuelles demeurera inférieure aux niveaux enregistrés au début de la décennie lorsque, en 2013, après quatre années consécutives de progression, le sommet de 2 218 a été atteint. Ces niveaux de production élevés s'expliquent en partie par la réaction des constructeurs face à la demande refoulée. La hausse de la migration et la croissance de la population au cours des dix dernières années ont entraîné un épuisement des stocks tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente, d'où la nécessité d'accroître le parc résidentiel. Les constructeurs ont réagi en augmentant leur production à tel point que le nombre moyen de maisons individuelles commencées chaque année au cours des dix dernières années est de presque 50 % supérieur à la moyenne enregistrée durant la décennie précédente. La demande refoulée ayant été en grande partie satisfaite et l'équilibre ayant été rétabli sur le marché de la revente, les niveaux de production se stabiliseront et correspondront davantage à la demande actuelle.

La croissance de l'emploi stimulera également la demande de logements neufs. Du début janvier à la fin août, le nombre moyen d'emplois à Winnipeg a augmenté de 3,3 %, et tous les gains ont été enregistrés du côté des emplois à temps plein. Les gains les plus importants ont été constatés chez les personnes de 25 à 44 ans, groupe d'âge qui pourrait soutenir l'accession à la propriété. De plus, après les pertes d'emplois qui ont touché les travailleurs âgés de 45 à 64 ans en 2014, la situation de l'emploi s'est inversée et des gains modestes ont été affichés jusqu'à présent cette année, ce qui stimulera les achats de logements d'un cran supérieur. Même si l'expansion de l'emploi soutient la demande de logements neufs, les constructeurs continueront de faire concurrence au marché de la

Figure 2

Les stocks de logements collectifs augmentent dans la RMR de Winnipeg, alors que ceux de maisons individuelles sont stables



Source : SCHL

revente, car le nombre d'inscriptions augmentera.

Comme la migration nette dans la RMR de Winnipeg s'est accrue de 17 % en 2014, il y a maintenant un besoin continu de logements neufs. Toutefois, la plupart des migrants sont âgés de moins de 40 ans et tendent à privilégier les logements collectifs ou le marché de la revente. En outre, certains baby-boomers n'ayant plus d'enfants à la maison continuent de se tourner vers les logements collectifs pour se loger dans une habitation plus petite. La demande continuera donc de se déplacer vers les maisons en rangée ou les appartements, ce qui freinera la croissance du segment des maisons individuelles neuves. Dans l'ensemble, des facteurs laissent croire que la demande restera stable et que le rythme de la construction s'accélérera un peu durant la période visée par les prévisions.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg devrait augmenter de 1,1 % en 2015, pour atteindre 443 000 $. Cela représente une hausse plus modeste qu'en 2014, lorsque les constructeurs, confrontés à la concurrence des logements existants des fourchettes de prix inférieures, ont vu s'écouler une plus forte proportion de maisons dans les gammes de prix supérieures, qui a entraîné une hausse de 4,2 % du prix moyen. L'effet de la composition des ventes ne devrait pas être aussi prononcé à l'avenir, puisque la demande s'est déjà déplacée vers le haut de gamme. Par conséquent, les hausses futures devraient surtout représenter les augmentations des coûts de production engendrées par l'inflation. Des conditions semblables prévaudront en 2016 et en 2017 : le prix moyen des maisons individuelles écoulées augmentera de 1,6 % en 2016, pour s'établir à 450 000 $, et de 1,1 % en 2017, pour se fixer à 455 000 $.

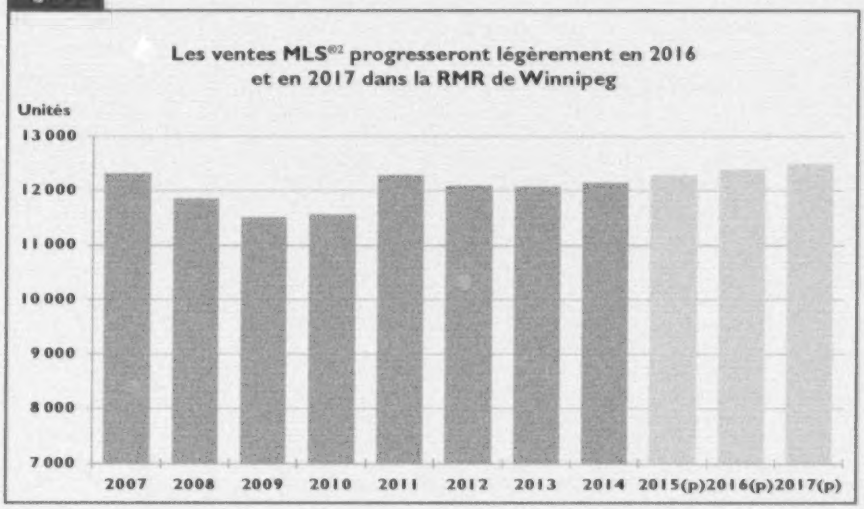
L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix des habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. Puisque les constructeurs devraient maintenir un rythme de production semblable pendant la période visée par les prévisions, les pressions à la hausse exercées sur le coût des intrants, comme la main-d'œuvre et les matériaux, devraient être limitées. On s'attend donc à ce que les coûts demeurent près du taux d'inflation et que, par conséquent, l'IPLN avancera en moyenne de 1,2 % en 2015 et en 2016. Une hausse de 1,3 % est prévue en 2017, à la suite de la légère accélération du rythme de la construction résidentielle.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) sont en voie de diminuer pour une deuxième année de suite, après avoir atteint un sommet en 2013. Comme les achèvements continuent de dépasser les écoulements, les stocks atteindront des niveaux record, ce qui incitera les constructeurs à réduire leur production durant la période à l'étude. Cependant, l'évolution constante de la demande vers les options de logements de forte densité stimulera la construction de logements collectifs et maintiendra la production à un niveau élevé en regard des années passées. Dans l'ensemble, le rythme des mises en chantier dans ce segment ralentira pour s'établir à 2 350 en 2015, à 2 200 en 2016 et à 2 100 en 2017.

À la fin août 2015, les stocks de logements collectifs pour propriétaires-occupants comptaient 327 unités, c'est-à-dire 28 % de plus qu'un an plus tôt. D'après le rythme d'écoulement moyen sur un an, la durée de l'offre est de trois mois et demi. Les stocks de logements locatifs neufs, qui ont atteint un niveau sans précédent plus tôt en 2015, demeurent stables. Bien que les stocks actuels de logements collectifs demeurent élevés, il est possible que

le nombre de logements achevés et non écoulés continue de croître étant donné que le nombre d'unités en construction a également touché un sommet historique. L'accumulation des stocks d'appartements en copropriété a déjà incité les constructeurs à réduire leur production. En fait, de janvier à août, le nombre de mises en chantier dans cette catégorie a diminué de 43 % par rapport à la période correspondante un an auparavant. Cependant, le nombre de mises en chantier de logements collectifs destinés au marché locatif s'est accru de 87 % durant la même période. Par conséquent, le total des mises en chantier à la fin de 2015 ne sera que légèrement inférieur au total enregistré à la fin de 2014. La capacité des promoteurs de logements collectifs à réagir rapidement à l'augmentation des stocks peut parfois être limitée, parce que la planification et la construction des ensembles peuvent prendre de nombreuses années. Après que les stocks auront été élevés pendant deux ans, les constructeurs commenceront à reporter la construction d'un nombre accru d'ensembles qui en sont à l'étape de la planification. Cette situation entraînera une baisse de la production en 2016 et en 2017. Toutefois, les niveaux de construction demeureront élevés par rapport aux dernières années, car la demande de logements collectifs est alimentée par un nombre croissant de jeunes ménages, surtout de nouveaux migrants cherchant à se loger, que ce soit en louant ou en achetant un logement, et par les familles propriétaires n'ayant plus d'enfants à la maison qui cherchent à se loger dans une habitation plus petite que la maison familiale.

Figure 3



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

Marché de la revente : les ventes progresseront au même rythme que la population et l'emploi

Les ventes de logements existants dans la RMR de Winnipeg devraient se chiffrer à 12 300 en 2015, en hausse de 1,3 % par rapport au total relevé en 2014. Les reventes continueront de progresser au même rythme que la population et l'emploi durant l'horizon prévisionnel, et augmenteront de près de 1 % en 2016 et en 2017. Les niveaux élevés de la migration nette continueront d'avoir une incidence positive sur la demande de logements, car les nouveaux immigrants accéderont à la propriété. De plus, l'emploi, qui avait affiché des pertes en 2014, reprendra de la vigueur en 2015. Les gains au chapitre de l'emploi à temps plein, surtout chez les 25 à 44 ans, groupe d'âge qui tend à accéder à la propriété et qui privilégie les logements moins chers, stimuleront les ventes de logements existants. Grâce aux gains dans l'emploi à temps plein, la rémunération hebdomadaire moyenne a également progressé davantage que l'inflation, ce qui a entraîné une augmentation du revenu disponible et encourage l'accession à la propriété. Les acheteurs qui se tournent vers le marché de la revente profitent aussi d'un plus grand choix, étant donné que le volume d'inscriptions est actuellement à la hausse, après avoir été exceptionnellement bas. Vu le plus grand nombre de logements sur le marché, les acheteurs éventuels pourraient se tourner vers le marché de la revente pour satisfaire leurs besoins, plutôt que vers le marché du neuf. En outre, les taux hypothécaires devraient demeurer faibles, ce qui soutiendra la demande et fera légèrement augmenter le nombre de transactions cette année et l'an prochain.

Étant donné le nombre accru de nouvelles inscriptions et la légère hausse prévue des ventes, la conjoncture du marché demeurera équilibrée durant la période à l'étude

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 4

Sources : ACI; SCHL (prévisions)

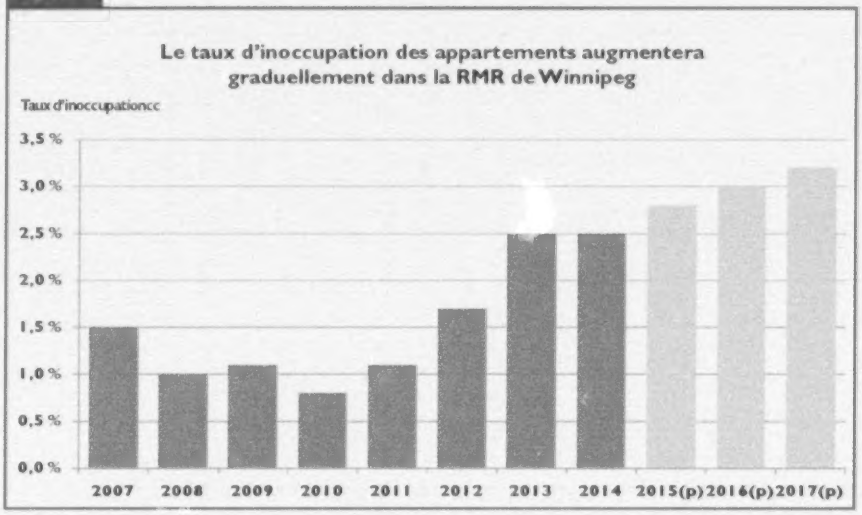
et la croissance du prix MLS® sera moins forte. À la fin de l'année, on s'attend à ce que le prix de revente moyen s'élève à 278 000 $, ce qui représente une progression de 1,7 % en glissement annuel. Des hausses modestes de 1,4 % sont prévues en 2016 et en 2017; le prix moyen s'établira donc à 282 000 $ et à 286 000 $, respectivement, ces deux années.

Marché locatif : le taux d'inoccupation franchira la barre des 3 % d'ici 2017

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation s'est établi à 2,5 % pour une deuxième année de suite. D'après les prévisions, le taux d'inoccupation augmentera modestement et se fixera à 2,8 % en octobre 2015, à 3,0 % en octobre 2016 et à 3,2 % en octobre 2017. Les facteurs qui contribueront à ces hausses comprennent le déplacement continu des locataires existants vers la propriété en raison des conditions favorables comme la progression de l'emploi et des salaires, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et la croissance de l'offre sur le marché de la revente. En outre, à la suite du recul de la migration nette, moins de nouveaux locataires entreront sur le marché. En dépit de la baisse de la demande de logements locatifs, l'offre devrait augmenter en raison de l'intensification de la construction d'appartements locatifs. Même si on s'attend à ce que des logements locatifs continuent d'être convertis en copropriétés, la quantité d'unités converties a diminué, car certains propriétaires d'immeubles confrontés à la nouvelle réglementation d'application de la Loi sur les condominiums récemment adoptée dans la province décident de préserver la vocation locative de leurs immeubles.

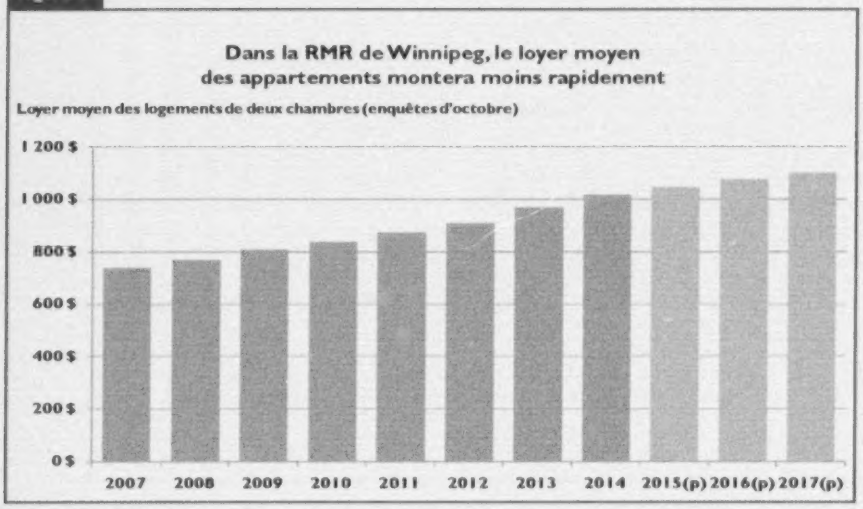
La progression du taux d'inoccupation modérera l'augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres au cours de la période prévisionnelle. Après s'être fixé à 1 016 $ en octobre 2014, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres montera à 1 045 $ en octobre 2015, à 1 075 $ en 2016 et à 1 100 $ en 2017. Un autre facteur qui contribuera à la modération de l'augmentation du loyer est la baisse du taux de majoration des loyers permis par la province, lequel passera de 2,4 % en 2015 à 1,1 % en 2016. Cependant, plusieurs raisons

Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne et prévisions)

Figure 6



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne et prévisions)

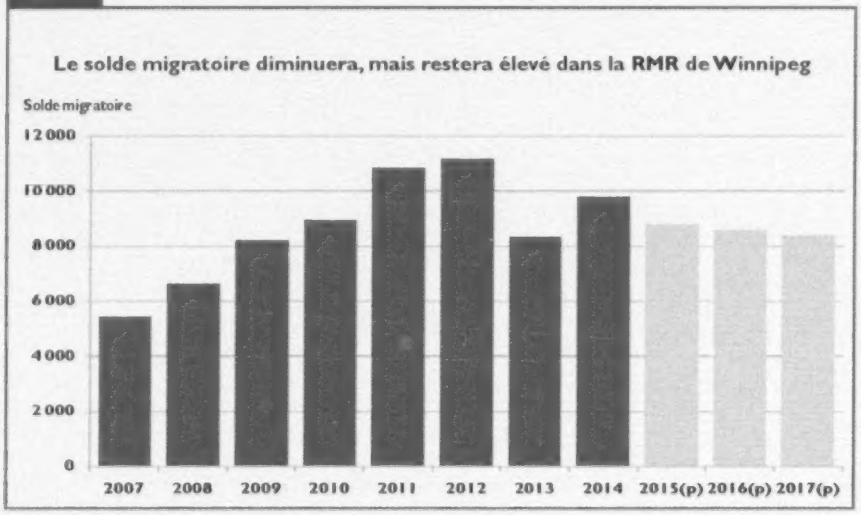
expliquent la hausse supérieure au taux prescrit par les lignes directrices de la province. L'ajout d'unités assorties d'un loyer élevé, par la construction ou la rénovation d'ensembles résidentiels, influe sur la moyenne globale. De plus, comme les coûts de l'entretien et de l'énergie augmentent pour de nombreux immeubles locatifs plus anciens de Winnipeg, les propriétaires peuvent demander l'autorisation de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit pour couvrir ces coûts.

Tendances économiques : l'emploi progressera durant la période à l'étude

Après avoir été faible en 2014, l'emploi s'est redressé cette année. Selon les prévisions, il progressera de 2,5 % en 2015, de 1,8 % en 2016 et de 1,3 % en 2017. La majeure partie de la hausse constatée cette année s'explique par l'expansion des secteurs de la construction et des services. La croissance du secteur de la construction devrait se poursuivre pendant tout l'horizon prévisionnel, puisque le gouvernement provincial et la Ville de Winnipeg se sont engagés à accroître les dépenses d'infrastructures, y compris la reconstruction de routes, la phase 2 du couloir de transport rapide et l'agrandissement du centre de contrôle de la pollution de l'eau du secteur nord de la ville; la réalisation des deux derniers projets devrait débuter d'ici 2016. Ces projets compenseront les pertes d'emplois entraînées par l'achèvement du Centre des congrès RBC et par le repli des mises en chantier de logements collectifs. L'emploi dans le secteur de la fabrication devrait aussi progresser, vu que la croissance économique aux États-Unis et la faiblesse du dollar canadien font monter la demande de biens et de services et stimulent les exportations. L'amélioration de l'emploi dans ces secteurs fera également croître l'emploi dans le secteur des services.

La croissance démographique a soutenu la demande de logements dans le RMR de Winnipeg au cours des dernières années. Le solde migratoire de Winnipeg s'est chiffré à 9 789 en 2014, ce qui représente une augmentation de 17 % comparativement au résultat de 2013. Même si elle a fléchi par rapport au sommet de 11 190 atteint en 2012, la migration nette demeure exceptionnellement élevée grâce au succès répété du Programme des candidats des provinces. L'établissement d'un nombre maximal

Figure 7



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

de demandeurs principaux acceptés dans le cadre du Programme et la concurrence avec d'autres provinces jouissant d'une plus forte croissance de l'emploi et des salaires pour attirer des candidats entraîneront un repli du solde migratoire. À Winnipeg, le solde migration se chiffrera à 8 800 personnes en 2015, à 8 600 personnes en 2016, puis à 8 400 en 2017.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La hausse de l'emploi en 2015 se poursuivra tout au long de la période visée par les prévisions, car les dépenses d'infrastructures créeront des postes dans le secteur de la construction et la faiblesse du dollar stimulera les exportations et l'emploi dans le secteur de la fabrication.
Revenu	La hausse de l'emploi dans les secteurs de la construction et de la fabrication fera augmenter la rémunération hebdomadaire moyenne et soutiendra la demande de logements.
Population	La migration nette diminuera en raison de la concurrence livrée par d'autres centres, ce qui fera ralentir la croissance de la demande de logements neufs.
Marché de la revente	En raison de l'accroissement du nombre d'inscriptions, le marché de la revente fera concurrence au marché du neuf, ce qui réduira les mises en chantier et freinera l'augmentation des prix.
Stocks de logements neufs	Les stocks de maisons individuelles demeureront stables, ce qui engendrera une légère augmentation de la production. À l'inverse, les stocks de logements collectifs continueront de s'accumuler, ce qui incitera les constructeurs à s'abstenir d'entreprendre la construction de certains ensembles.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Un ralentissement de la croissance économique aux États-Unis, une appréciation du dollar canadien et une baisse de la demande provenant d'autres provinces pourraient avoir des incidences négatives sur les exportations de produits fabriqués du Manitoba. Ces facteurs entraveraient la reprise de l'emploi dans ce secteur et la demande de logements neufs et existants s'en trouverait diminuée par rapport aux prévisions. Inversement, une expansion économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait stimuler les exportations et avoir une incidence plus positive sur la croissance économique et la création d'emplois.
- Une faible croissance de l'emploi, qui amènerait les migrants à préférer d'autres centres, pourrait ralentir davantage la migration nette et réduire la demande de logements. Le recul du secteur pétrolier canadien pourrait freiner les pertes de migrants interprovinciaux, ce qui ferait augmenter la demande de logements.
- Le nombre de logements collectifs en construction a atteint un sommet sans précédent. Il y a un risque que les stocks connaissent une hausse encore plus considérable si de nombreuses unités ne trouvent pas preneur au moment de leur achèvement ou peu de temps après. Dans pareil cas, le lancement de certains chantiers serait retardé ou certains ensembles projetés seraient réduits de taille, ce qui se traduirait par un ralentissement plus marqué des mises en chantier d'habitations. Il y a aussi un risque que les constructeurs poursuivent des projets de construction déjà prévus, ce qui contribuerait à un alourdissement des stocks et à une construction excessive.

- En raison de l'accroissement de l'offre, le marché de la revente fera concurrence au marché du neuf. Si une partie plus importante de la demande se déplace vers le marché de la revente, les ventes MLS® croîtront plus rapidement que prévu et les mises en chantier de maisons individuelles diminueront.

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2 129	2 218	1 877	1 575	-16,1	1 600	1,6	1 650	3,1
Logements collectifs	1 936	2 487	2 371	2 350	-0,9	2 200	-6,4	2 100	-4,5
Tous types de logement confondus	4 065	4 705	4 248	3 925	-7,6	3 800	-3,2	3 750	-1,3
Prix moyen ($)									
Logements individuels	402 463	420 456	438 211	443 000	1,1	450 000	1,6	455 000	1,1
Prix médian ($)									
Logements individuels	376 000	396 000	430 600	433 000	0,6	438 000	1,2	440 000	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,2	4,9	1,6	1,2	-	1,2	-	1,3	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 094	12 088	12 147	12 300	1,3	12 400	0,8	12 500	0,8
Nouvelles inscriptions MLS®	16 672	18 185	20 616	22 700	10,1	23 200	2,2	23 600	1,7
Inscriptions en vigueur MLS®	1 546	1 931	2 537	3 000	18,2	3 100	3,3	3 100	0,0
Prix MLS® moyen ($)	255 058	268 382	273 363	278 000	1,7	282 000	1,4	286 000	1,4
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	2,5	2,5	2,8	0,3	3,0	0,2	3,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	911	969	1 016	1 045	2,9	1 075	2,9	1 100	2,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	409 200	411 800	410 800	420 900	2,5	428 500	1,8	434 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	3,1	0,6	-0,2	2,5	-	1,8	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,9	5,8	6,0	-	5,8	-	5,8	-
Migration nette [1]	11 190	8 353	9 789	8 800	-10,1	8 600	-2,3	8 400	-2,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 septembre 2015.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

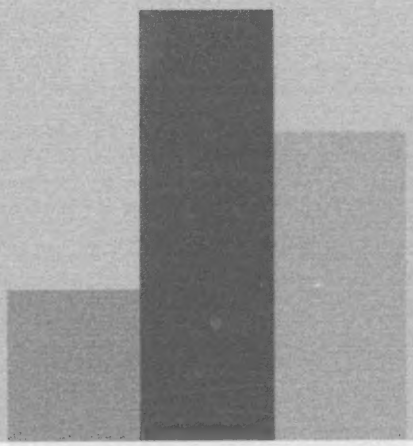
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64357_2015_B02